

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening oktober 2014” heeft met ingang van 13 oktober 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 24 november 2014 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad in dienen.

In deze bijlage zijn alle ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de reactie op de zienswijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

1. Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC te Tilburg, namens de heer M.P. Kanters, Elsendorpseweg 97 in Elsendorp

Ontvankelijkheid

Op 19 november 2014 is de zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1.

Er dreigt een burgerwoning ingekneld te raken tussen twee veehouderijbedrijven. Dat is uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet verantwoord.

2.

Het bedrijf van bezwaarmaker aan de Elsendorpseweg 97 komt op slot te zitten door het toekennen van de status plattelandswoning aan de woning op de locatie Elsendorpseweg 99. Een plattelandswoning wordt, gezien de begripsbepaling in het bestemmingsplan, enkel buiten beschouwing gelaten als het gaat om geurbelasting van de betreffende veehouderij. Voor andermans en voor eventuele andere milieubelasting geldt het huis gewoon als burgerwoning. Cliënt kan zijn bedrijf niet verder ontwikkelen als de bedrijfswoning nummer 99 bestemd wordt ten behoeve van burgerbewoning, ook al is dat onder de noemer van plattelandswoning.

3.

Niet wordt voldaan aan de eisen van de wijzigingsbevoegdheid om een agrarisch bedrijf om te zetten naar een burgerwoning. De bedrijfswoning wordt immers omgezet naar een burgerwoning, zij het onder het mom van plattelandswoning.

4.

Onderbouwing ten aanzien van de Verordening Ruimte 2014 ontbreekt in het bestemmingsplan.

5.

De woning is links en rechts ingekneld tussen intensieve veehouderijbedrijven. Niet is een goed woon/leefklimaat te bieden. Uit de stukken blijkt niet dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de nieuwe woning correct is onderzocht of berekend. Cumulatie van geurhinder vanwege alle veehouderijen had bij de beoordeling moeten worden betrokken. De geurbelasting is onaanvaardbaar hoog.

6.

Ook is er geen onderzoek gedaan naar de hoogte van de geluidsbelasting vanwege de veehouderijbedrijven links en rechts. Aangetoond moet worden hoe de plattelandswoning zich

verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het gebied.

7.

Duidelijk moet worden gemaakt waarom aan het belang van de nieuwe bestemming meer gewicht moet worden toegekend, dan aan het belang van het behouden, het beschermen en het ontwikkelen van de thans geldende bestemming. Het is ruimtelijk-planologisch niet van belang dat de bedrijfswoning is afgesplitst van het bedrijf om als burgerwoning in gebruik te kunnen nemen.

8.

Wat nu dreigt is dat het recreatiebedrijf planologisch wordt losgeknipt en vervolgens als geurbelast object gaat gelden voor de omringende veehouderijen. Een recreatief verblijf past niet op dermate korte afstand. Het brengt de omringende veehouderijbedrijven ernstig in de problemen.

9.

Gevreesd wordt dat het bedrijf in waarde daalt als de bedrijfswoning wordt bestemd als plattelandswoning. Bezwaarmaker is dan ook voornemens een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente.

Beantwoording

1.

Gelet op het bepaald in artikel 1.1a, eerste lid, Wabo, blijft een plattelandswoning een agrarische bedrijfswoning. Het betreft formeel geen volledige burgerwoning. Dit heeft tot gevolg dat ten aanzien van de omliggende agrarische bedrijven de plattelandswoning nog steeds wordt behandeld en beoordeeld als agrarische bedrijfswoning. Het betreft een reeds vele jaren bestaande aanwezige woning.

De afweging of het planologisch toestaan van plattelandswoningen een goede ruimtelijke ordening betreft, heeft de gemeenteraad in algemene zin afgewogen bij vaststelling van de 'Beleidsnotitie Plattelandswoning 2014'. In de toelichting van het bestemmingsplan is een nadere onderbouwing gegeven, waaruit blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woning. De gemeenteraad acht de aanduiding in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

2.

Het bedrijf komt niet op slot te zitten door de toekenning van de aanduiding plattelandswoning. Gelet op artikel 1.1a, eerste lid, Wabo, blijft een plattelandswoning een agrarische bedrijfswoning. Voor het bedrijf van Kanters heeft dit tot gevolg dat de aanduiding plattelandswoning geen nadelige gevolgen heeft voor het bedrijf op alle milieuaspecten, dus niet alleen zoals in de zienswijze is aangehaald op het aspect geur. Doordat de bestemming niet wijzigt wordt de bedrijfswoning niet anders beoordeeld in het kader van milieu.

Tevens heeft de aanduiding plattelandswoning tot gevolg dat ten aanzien van andere omliggende agrarische bedrijven de plattelandswoning nog steeds wordt behandeld en beoordeeld als agrarische bedrijfswoning en niet als burgerwoning. In de juridische toetsing hebben de omliggende bedrijven en het bedrijf van Kanters geen extra last c.q. hinder van de aanduiding plattelandswoning, omdat de woning een woning betreft welke op of na 19 maart 2001 behoorde bij een veehouderij. Overigens merken wij op dat beide locaties van de heer Kanters, Elsendorpseweg 97 en 99 bedrijfsmatig met elkaar zijn verbonden, waarvoor in 2014 een omgevingsvergunning is verleend.. In de verleende milieuvergunning van 2014 is de woning van de Elsendorpseweg 99 te Elsendorp aangeduid en getoetst als agrarische bedrijfswoning.

Nu door de aanduiding plattelandswoning de bestemming en het gebruik van de woning niet wijzigt, ondervindt het bedrijf van Kanters geen extra hinder van de plattelandswoning.

Voorgesteld wordt om de definitie van de plattelandswoning als volgt te verduidelijken:

2.45 Plattelandswoning (voormalige bedrijfswoning)

Een woning die wordt beschouwd als onderdeel van de veehouderij, maar door derden, die niet functioneel zijn verbonden met het bedrijf, mag worden bewoond. Deze woning krijgt geen bescherming voor de milieugevolgen van de veehouderij c.q. inrichting; De woning wordt voor de omliggende bedrijven beoordeeld conform de Wet geurhinder en veehouderij.

3.

Door de toekenning van de aanduiding 'plattelandswoning' wordt de woning niet omgezet naar burgerwoning met de daarbij behorende bescherming. Door de toekenning van de aanduiding 'plattelandswoning' blijft de woning een agrarische bedrijfswoning als het gaat om de beoordeling of de woning belemmerend is voor omliggende bedrijven. Er is in dit geval dan ook geen sprake van een situatie zoals in de wijzigingsbevoegdheid waarnaar wordt verwezen.

4.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de Verordening Ruimte 2014. Geconstateerd wordt dat de Verordening Ruimte 2014 geen nadere regels kent voor de wijziging van de bestemming van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning. De rechtstreeks werkende regels uit de Verordening Ruimte zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Een nadere toelichting hierop achten wij niet noodzakelijk, omdat deze regels rechtstreeks voortvloeien uit de Verordening Ruimte 2014.

5.

Aangesloten is bij de 'Beleidsnotitie Plattelandswoning 2014' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2014. Daarin is het volgende bepaald: "De plattelandswoning zal dan ook niet worden getoetst op een goed woon- en leefklimaat voor zover de hinder wordt veroorzaakt door het agrarische bedrijf waarbinnen de plattelandswoning ligt". De geuremissie van het bedrijf Elsendorpseweg 99 is dan ook buiten beschouwing gelaten.

Dit is geheel overeenkomstig de Wet Plattelandswoning. Verder is de achtergrondbelasting wel degelijk berekend. Hieruit is afgeleid dat er sprake is van een percentage geurgehinderden van 10% tot 20%. Er is in dit geval sprake van een 'matig' tot 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. Omdat in dit geval sprake is van het omzetten van de bestemming van een voormalige bedrijfswoning naar een plattelandswoning achten wij hier sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gezien de Wet plattelandswoning en de uitgangspunten uit de notitie is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

6.

Aangesloten is bij de Wet Plattelandswoning en bij de 'Beleidsnotitie Plattelandswoning 2014' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2014. Daarin is het volgende bepaald: "De voormalige agrarische bedrijfswoning die een plattelandswoning gaat worden, is in de hoedanigheid van bedrijfswoning beschermd tegen de geluidhinder van omliggende bedrijven. De omstandigheid dat de woning als plattelandswoning tevens door burgers kan worden bewoond, wijzigt niets aan deze toekenning van de kwalificatie plattelandswoning. De bescherming is en blijft op het niveau van een woning, zodat omgekeerd de omliggende bedrijven niet met een aanscherping van de normering te maken krijgen".

7.

De aanduiding plattelandswoning verandert slechts de juridische basis voor het bewonen van de woning aan de Elsendorpseweg 99 in Elsendorp. Feitelijk treedt er geen verandering op ten opzichte van de huidige situatie. Ook levert de plattelandswoning geen beperking op voor het bedrijf van de heer Kanters aan de Elsendorpseweg 97. Op rijksniveau is het probleem van het gebruik van voormalige bedrijfswoningen door burgers onderkend. Vandaar dat er speciale wetgeving is ontwikkeld om een juridische basis voor deze woningen te scheppen. Onze gemeente heeft deze vertaald in een gemeentelijke beleidsnotitie. De onderhavige situatie is een duidelijk voorbeeld van de problematiek van de “plattelandswoning”. De woning is privaatrechtelijk afgesplitst van het agrarisch bedrijf op een moment dat het gebruik als burgerwoning nog niet als probleem werd gezien. Nu dit wel het geval is en daardoor ook aanzienlijke financiële en maatschappelijk consequenties voor de eigenaar met zich meebrengt, is het aanduiden van de woning als “plattelandswoning” de enige manier om hiervoor een oplossing te bieden. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

8.

De planologische toekenning van recreatieve nevenactiviteiten op de locatie wijzigt niet. De bestemming agrarisch bedrijf met nevenactiviteit recreatie blijft ongewijzigd.

9.

De procedure van de vaststelling van het bestemmingsplan leent zich niet voor het beoordelen van planschade. Indien bezwaarmaker van mening is dat er planschade is ontstaan, dan kan hij zich richten aan het college van burgemeester en wethouders. We willen u daarbij verwijzen naar artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening alsmede de gemeentelijke planschadeverordening.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- definitie artikel 2.45 wordt verduidelijkt

2. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC in 's Hertogenbosch.

Ontvankelijkheid

Op 20 november 2014 is de zienswijze per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1.

De planregels bevatten de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen in andere bestemmingen terwijl die andere bestemmingen niet in het plan zijn opgenomen.

2.

Het begrip ‘agrarisch verwant bedrijf’ ontbreekt in de begripsbepalingen.

3.

Het begrip ‘agrarisch bedrijf’ ontbreekt in de begripsbepalingen.

4.

Aan de Bankert 5/5a in Milheeze wordt een agrarisch bouwperceel omgezet naar twee bouwpercelen: één met de bestemming Maatschappelijk en één met de bestemming Wonen. Vanuit planologisch oogpunt ontstaat hierdoor nieuwvestiging van een bouwperceel. Dit is niet toegestaan.

5.

Het plan bevat flexibiliteitsbepalingen die geen of onvoldoende invulling geven aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Een objectief kader waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn gewaardeerd, geeft invulling aan een transparant en handhaafbaar instrument ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Gemert-Bakel heeft nog niet middels afspraken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg een kader voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De planregels stellen dat er sprake moet zijn van kwalitatieve landschappelijke inpassing hetgeen blijkt uit een goedgekeurd erfbeplantingsplan. Landschappelijk inpassing hoeft echter niet per definitie invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering.

De planregels voorzien derhalve niet in een voldoende objectief kader voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Gelet hierop worden diverse afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in strijd geacht met de Verordening Ruimte 2014.

6.

Artikel 7.2.3. (maatvoeringsregels voor de vrijstaande kavels aan de Wildeman ong.) is in strijd met de Verordening Ruimte omdat er andere maatvoering is voor vrijstaande woningen ten opzichte van de overige burgerwoningen waarbij geen maximale inhoudsmaat voor de woning is opgenomen. Binnen bestaande afspraken met gemeenten is de inhoudsmaat van een woning gemaximeerd op 750 m3. Wanneer een plan ontwikkelingsruimte biedt om woningen te vergroten tot meer dan 750 m3 dan dient dit gepaard te gaan met een passende kwaliteitsverbetering. Nu er geen maximale inhoudsmaat is opgenomen voor de vrijstaande woningen, ontbreekt de kwaliteitsverbetering.

7.

In artikel 7.3.3. ontbreekt de voorwaarde dat de bestaande woning wordt gesloopt bij vervangende nieuwbouw.

8.

Een voormalige bedrijfswoning kan als burgerwoning worden gebruikt mits alle overtollige bebouwing wordt gesloopt. De Bankert 5a kan op grond van de vergunningen gezien worden als een 2^e bedrijfswoning. Er is strijd met de Verordening Ruimte omdat niet de overtollige bebouwing wordt gesloopt.

9.

De wijzigingsbevoegdheden van artikel 4.7.5 en 5.7.2. bevatten niet het verbod van een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie.

Beantwoording

1.

De bestemmingen zullen als bijlage bij het plan worden opgenomen.

2.

Er zal een begripsbepaling voor 'agrarisch verwant bedrijf' worden opgenomen in het plan.

3.

Er zal een begripsbepaling voor 'agrarisch bedrijf' opgenomen worden in het plan.

4.

Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel zodanig aangepast worden: er komt één bestemmingsvlak met de bestemming Maatschappelijk. De voormalige bedrijfswoning zal ook binnen dit bestemmingsvlak blijven maar dan met de aanduiding 'voormalige bedrijfswoning'. Hiermee wordt nieuwvestiging voorkomen.

5.

Het is inderdaad dat de gemeente Gemert-Bakel geen objectief kader heeft vastgesteld over de wijze waarop de kwaliteitsverbetering plaatsvindt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom stelt de gemeente Gemert-Bakel ook dat bij ruimtelijke ontwikkelingen middels afwijkings- of wijzigingsbesluiten separaat per ontwikkeling wordt onderbouwd dat voldaan wordt aan de Verordening Ruimte. In de zienswijze wordt ook aangegeven dat er ook bevoegdheden zijn opgenomen die met nadere voorwaarden wel kunnen voldoen aan de Verordening Ruimte. Echter hier wordt door de provincie niet duidelijk gemaakt wat voor nadere voorwaarden hier bedoeld worden en wat het verschil is met de andere wijzigingsbevoegdheden. De Verordening Ruimte zelf vereist geen objectief kader in de vorm van afspraken vanuit het RRO. Dit kán in afwijking van de bepalingen in artikel 3.2 worden toegepast. Nu de gemeente dergelijke afspraken niet heeft gemaakt en om geen strijdigheid met de Verordening Ruimte te laten ontstaan in dit plan worden daarom de voorwaarden uit artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening Ruimte overgenomen in dit bestemmingsplan.

6.

De maatvoeringsregels van artikel 7.2.3 hebben betrekking op de kavels aan de Wildeman ong. in Milheeze. Deze kavels zijn onderdeel van het plan "Milheeze Noord". In het gehucht Kreytenberg ("plan Wildeman") in Milheeze zijn planologische bouwtitels gerealiseerd voor 9 nieuwe woningen in het kader van de gebiedsontwikkeling Milheeze-Noord. Het bestemmingsplan hiertoe is op 30 september 2010 door de gemeenteraad vastgesteld (bestemmingsplan "Milheeze-Noord"). Het is de weerslag van een bijzonder en ambitieus plan dat voorziet in de geleidelijke omzetting van agrarische complexen in bijzondere woonvormen. De kwaliteitsverbetering ten behoeve van het realiseren van bouwkavels (zonder maximering van de inhoudsmaat van de woning) heeft derhalve reeds plaatsgevonden in het plan "Milheeze Noord". In dit plan wijzigt alleen de soort bebouwing. Van twee aaneengebouwde woningen worden het twee vrijstaande woningen. Hiermee worden niet meer bouwmogelijkheden geboden. Gezien de reeds ingezette kwaliteitsverbetering in het plan Milheeze Noord, hoeft er naar onze mening geen kwaliteitsverbetering meer plaats te vinden nu het alleen gaat om het splitsen van een kavel zonder het bieden van nieuwe bouwmogelijkheden. Ter verduidelijking van het plan wordt er als bijlage bij het plan de toelichting van het plan Milheeze Noord toegevoegd waaruit blijkt wat de kwaliteitsverbetering is die voor deze kavels reeds heeft plaatsgevonden.

7.

De afwijkingsbevoegdheid zal hier op worden aangepast.

8.

De gemeente bepaalt in het bestemmingsplan welke bebouwing overtollig is. In het algemeen geldt dat als er geen concrete gebruiksfunctie voor bebouwing aanwezig is, gerelateerd aan de woonfunctie dat er dan sprake is van overtollige bebouwing.

Nu zijn op het bouwblok twee bedrijfswoningen met bedrijfsbebouwing aanwezig. De bedrijfswoning Bankert 5 met de daarbij behorende bedrijfsbebouwing wordt straks gebruikt voor de maatschappelijke functie ter plaatse zoals omschreven in de toelichting van het

bestemmingsplan. Deze bedrijfswoning wordt straks omgebouwd tot groepswoning voor dementerenden en hiermee vervalt de bedrijfswoning ter plaatse. Dit is ook zo in het plan geregeld. Dan blijft nog de tweede bedrijfswoning op Bankert 5a over. Dit is een vergunde bedrijfswoning echter wordt door een burger bewoond. Het bestemmingsplan voorziet dan ook in een regeling waarin het door een burger bewonen is toegestaan. In dit geval is er geen sprake meer van overtollige bebouwing. Er is immers geen bebouwing op het perceel aanwezig dat geen concrete gebruiksfunctie meer heeft.

De bedrijfsbebouwing ten behoeve van Bankert 5 blijft volledig in gebruik voor de Kruidenhoeve. Op Bankert 5a is alleen de woning aanwezig en verder is daar geen voormalige bedrijfsbebouwing meer aanwezig. Hiermee is voldoende aangetoond dat er geen sprake is van overtollige bebouwing die gesloopt dient te worden. Er wordt dan ook wel voldaan aan de Verordening Ruimte. Om te voorkomen dat er meer bebouwing bij de voormalige bedrijfsbebouwing kan worden gerealiseerd, zal in de planregels opgenomen worden dat er ten behoeve van de voormalige bedrijfswoning geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht.

9.

De wijzigingsbevoegdheden zullen hierop worden aangepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast:

- Als bijlage zullen de bestemmingen die in de wijzigingsbevoegdheden worden genoemd, opgenomen worden.
- Er zal een begripsbepaling worden opgenomen voor het begrip 'agrarisch bedrijf' en 'agrarisch verwant bedrijf'. Het bestemmingsvlak Wonen aan de Bankert 5a zal worden aangepast door deze binnen het bestemmingsvlak Maatschappelijk te leggen van de Bankert 5 met de aanduiding 'voormalige bedrijfswoning'.
- Alle wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden zullen conform de Verordening Ruimte worden aangepast.
- Als bijlage bij de toelichting wordt een toelichting toegevoegd inzake de kwaliteitsverbetering die heeft plaatsgevonden ten behoeve van de woningbouwkavels binnen het plan 'Milheeze Noord'.
- Artikel 7.3.3 wordt aangepast
- De planregels zullen voor de voormalige bedrijfswoning aan de Bankert 5a het onmogelijk maken om nieuw bebouwing te realiseren.
- De wijzigingsbevoegdheden van artikel 4.7.5 en 5.7.2. zullen worden aangepast.